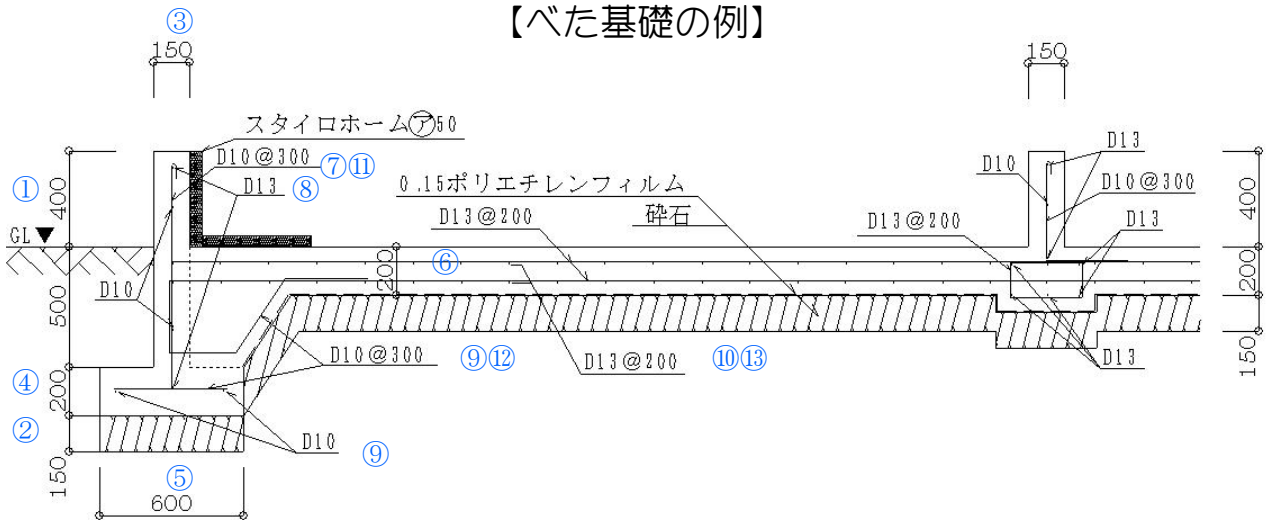


# POINT. 1

## 基礎設計がもたらす安心

基礎には建物の重みや、建物が受ける風圧や地震によって伝わってくる力の他、基礎の自重や土圧などの荷重が加わります。それら全ての荷重を想定したうえで鉛直荷重と水平荷重に分けて基礎の設計を行います。敷地や地盤の調査を行い、地盤の地耐力が30KN/m<sup>2</sup>以上なら布基礎、20KN/m<sup>2</sup>以上ならべた基礎を選定します。沈下の影響については、布基礎よりべた基礎の方に大きな荷重分散効果があるので、影響範囲が深部までおよぶ点に注意が必要です。沈下に対する検討を行った後、基礎スラブや土間スラブ、基礎梁の検討へとすすめます。ここではべた基礎の事例と基礎形状のメリット、さらにそのメリットを引き出すための施工上の注意点についても紹介します。

【べた基礎の例】

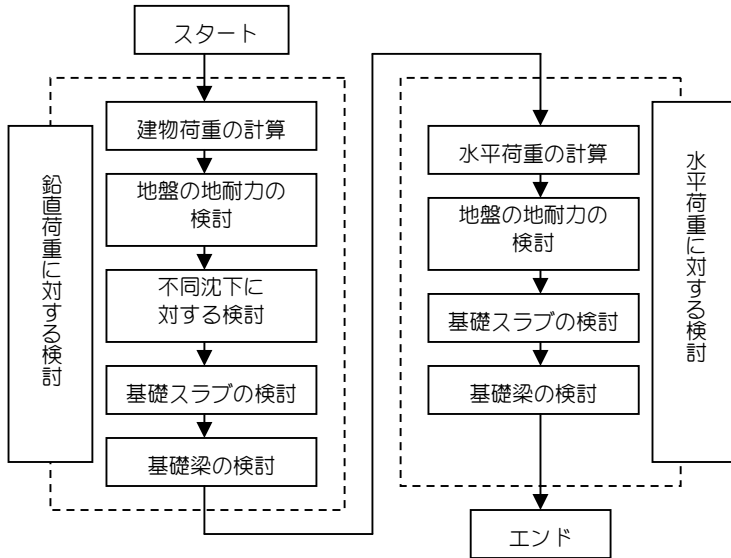


- |           |      |             |      |             |      |
|-----------|------|-------------|------|-------------|------|
| ①地面からの高さ  | 40cm | ⑦基礎梁の補強筋太さ  | 10mm | ⑪基礎梁補強筋間隔   | 30cm |
| ②地面に埋める深さ | 70cm | ⑧基礎梁の主筋太さ   | 13mm | ⑫基礎スラブ補強筋間隔 | 30cm |
| ③基礎の厚み    | 15cm | ⑨基礎スラブ補強筋太さ | 10mm | ⑬土間スラブ補強筋間隔 | 20cm |
| ④基礎スラブの厚み | 20cm | ⑩土間スラブ補強筋太さ | 13mm |             |      |
| ⑤基礎スラブの幅  | 60cm |             |      |             |      |
| ⑥土間スラブの厚み | 20cm |             |      |             |      |



砕石を転圧して防湿シートを敷いてから土間の鉄筋を組み終わったところです。地中梁の鉄筋が縦横にわたっていることが分かります。この地中梁の上に、今度は基礎梁（立ち上り）の鉄筋を組んでいきます。

## ■布基礎およびべた基礎の設計フロー



## ■べた基礎の土間スラブの配筋の例

重い建物（屋根：日本瓦、外壁：土壁）の場合

上部荷重 (KN/m <sup>2</sup> )	※短辺方向スラブスパン (m)	短辺方向及び長辺方向スラブの配筋 (mm)
平屋 4.00	2.73 以下	D10@200S
	2.73 を超え 3.64 以下	D10@150S
	3.64 を超え 4.55 以下	D13@200S
2階建 7.50	2.73 以下	D10@150S
	2.73 を超え 3.64 以下	D13@150S
		D13@200D
	3.64 を超え 4.55 以下	D13@100S
		D13@150D

※べた基礎は、1階耐力壁線直下と支持壁直下及び柱直下には、基礎梁（布基礎）を連続的に配置し、基礎梁で囲まれた部分にスラブを配置する形をとりますが、この場合の一つひとつのスパンの短辺方向の距離のことを短辺方向スラブスパンといいます。  
※基礎梁における建物隅部や開口部直下、人通口には補強筋を適切に配筋することも重要になります。

スラブの配筋  
S：シングル配筋 D：ダブル配筋  
D10、D13は異形鉄筋の太さ、150、200はスラブの厚みを表す。

## べた基礎の特長をいかした 防湿・防蟻の

## 施工上の注意点

べた基礎の特長をいかして、雨水や地面から上がる湿気、白蟻の影響を防止するには、作業上の工夫が必要です。組み終わった土間の鉄筋の下には防湿シートが敷いてあります。地面から上がる湿気が床下に及ばないようにします。基礎外周部の立ち上りと土間が一体となるようコンクリートを打設します。打ち継ぎをしないことで蟻道をつくらないようにします。さらに床下の湿気対策として、基礎外周部の立ち上がりには断熱材を張り、外張り施工は断熱材と基礎の間に蟻が巣食うため、内側に張ります。



基礎外周部と土間が一体となるようにコンクリートを打ったところです。



内部の基礎梁（立ち上り）のコンクリートを打設し、養生が終わると型枠をはずし基礎工事が終了します。

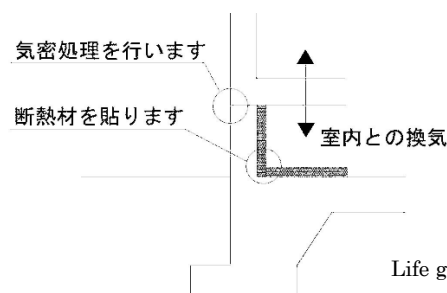
## べた基礎だからできる 基礎断熱工法が

## 床下の環境を良好に保つ

基礎断熱工法とは、べた基礎の土間の防湿効果とコンクリートの特长である蓄熱効果を利用する工法です。床下の換気口は基礎外周部ではなく室内の床面に設けます。

1階床下の環境と室内の環境を区別しないような考え方と言えます。

冬でも床下を冷気にさらしません。梅雨や夏期の床下結露の防止にもなります。



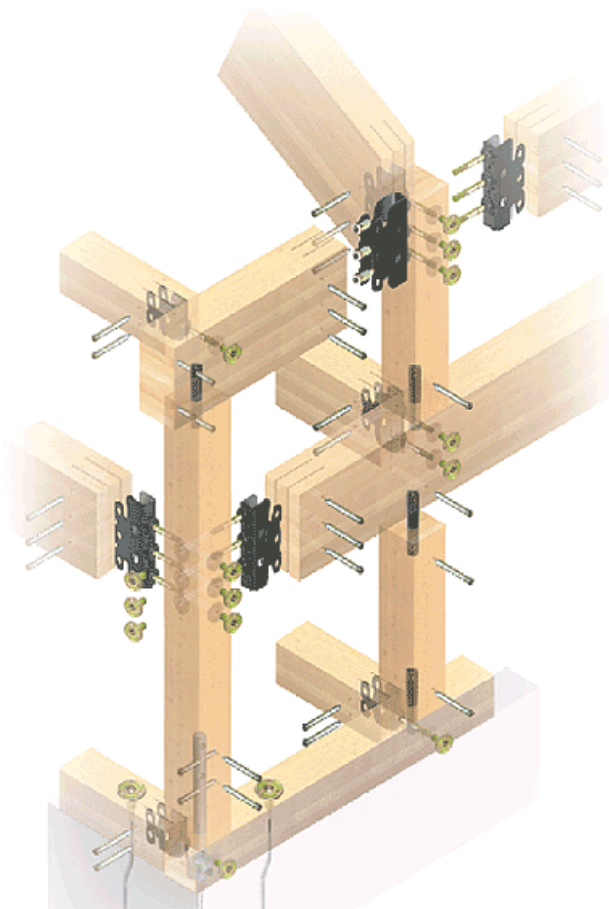
## POINT. 2

金物接合の木造軸組み工法による

# 高耐震・高耐久の骨組み

新築住宅には瑕疵担保期間の最低10年が保証されます。その他に、柱や梁、主要な壁、基礎などの構造体の強さを評価し、地震などにより倒れたりしないかを、等級により表示する、あるいは免震住宅であることを表示する**住宅性能表示制度**があります。大井住建では、この評価基準による**最高等級3の耐震・耐久性能の構造体**となるように**自社設計**いたします。

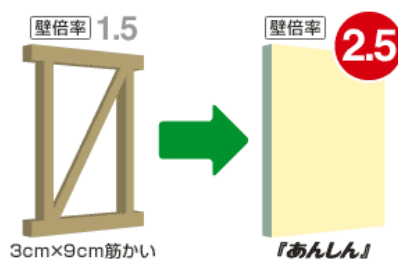
【金物接合の木造軸組み工法】



構造躯体の  
倒壊及び損傷を防止する

## 等級3の耐震性能

建築基準法では地震に対する構造躯体の倒壊のしにくさや、損傷の生じにくさについて基準がありますが、等級3の耐震性能とは建築基準法で想定している地震の力の1.5倍の力に対して倒壊や損傷が生じない構造であることを示しています。耐震性能を高めるための設計ポイントは、耐力壁(揺れに耐える壁をいいます)の構造や量、バランスのとれた配置です。耐震に富んだ床工法の選択や、柱の接合金物の種類と使用箇所も重要なポイントです。



外壁周りに面材を、室内界壁に45×90の筋かいを使用して耐力壁を構築します。

◎設計の段階では・・・

- ①壁量のチェック
- ②バランスの良い壁配置のチェック
- ③床倍率のチェック
- ④接合部のチェック (N値計算)
- ⑤基礎のチェック

⑥横架材のチェック

※以上の項目について  
チェックします。

材木の腐朽や白蟻の被害対策で  
劣化を軽減する

## 等級3の耐久性能

木材の腐朽や白蟻の被害を軽減するための対策として、通気や換気をはじめとする、工法上の工夫や高耐久の木材使用といった材料の選択により耐久性能を高めます。高耐久の木材とは、基準の文言によると「日本農林規格に規定する耐久性区分D1の樹種」になりますが、これに檜(ひのき)が当たります。土台と柱に12cmの檜を使用し通気工法とすることで有害な薬剤による防蟻処理の必要がなくなります。土台水切りの取り付けも重要です。基礎についての基準もありますが、前項で説明した基礎設計で等級3の数値以上とします。その他、小屋裏の自然換気は換気口の有効面積の割合が決められていますが、機械換気による換気で計画します。

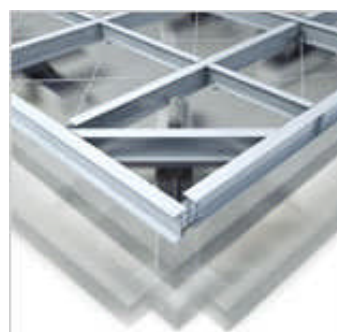


外張り断熱材を張った上に通気層を設けたところです。空気はこの通気層を通過して軒裏から抜けていきます。小屋裏の換気口の設置場所は、屋根の形状により異なりますが、この屋根では小屋裏の壁に設けることとなります。外壁裏面の通気と小屋裏の換気は別の話です。

地震の揺れを吸収し  
住宅に伝えにくくする

## 免震システム

基礎によって住宅は支えられています。地震の揺れはその基礎に伝わって住宅を揺らします。地震の揺れが基礎から住宅に直接伝わらないように、基礎と住宅の間に免震システムを設置します。免震システムは、揺れに合わせて動くものや衝撃吸収など、それぞれの役割を果たしながら地震に対応して作動します。

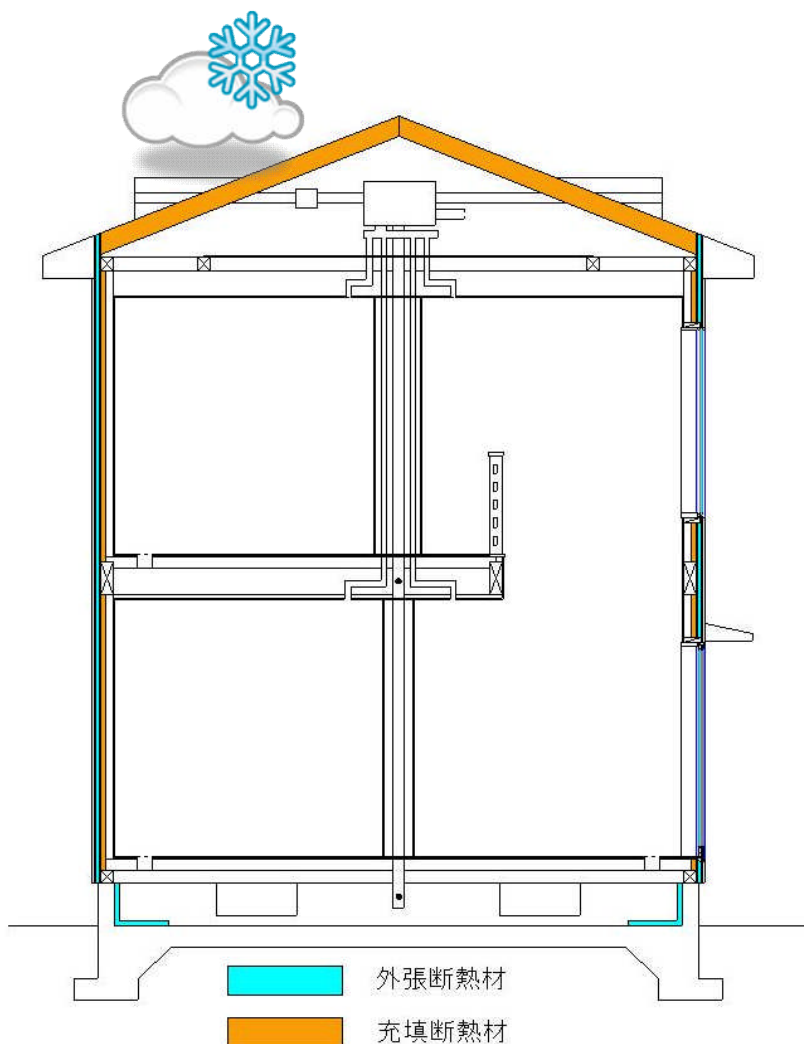


## POINT. 3

# 外張断熱工法と充填断熱工法の併用 で次世代省エネルギー基準をクリア

外張断熱工法と充填断熱工法の併用で次世代省エネルギー基準をクリアします。高断熱・高气密施工となり、**特殊ガラスを使用した断熱サッシ**や**熱交換タイプの換気扇**の使用により、室内の保温効果を高めます。なお、**耐火性能の高いグラスウール**を充填断熱材に使用することで防火に配慮します。さらに、基礎断熱工法が**給湯管や給水管の凍結防止帯を不要**にします。

【断熱材の施工場所】



外張断熱工法と  
充填断熱工法の併用

## 高断熱・高气密

壁は外張断熱工法と充填断熱工法を併用します。屋根は充填断熱工法とします。外張断熱材は板状なので隙間のない気密施工が容易に出来ます。充填断熱材は耐火性能の高いグラスウールを使います。次世代省エネルギー基準には、地域に応じた断熱材の種類と厚みが決められています。

【使用する断熱材】

屋根：高性能グラスウール	16キ口	200mm厚
壁：押出法ポリスチレンフォーム	3種	30mm厚
：高性能グラスウール	16キ口	50mm厚
基礎：押出法ポリスチレンフォーム	3種	50mm厚

【次世代省エネルギー基準の地域区分】

小諸市・佐久市はII地域に当たります。

※詳細は(財)建築環境・省エネルギー機構のHPまで  
ホームページアドレス <http://www.ibec.or.jp>



屋根と壁に充填する高性能グラスウールです。グラスウールは建築基準法で不燃材として指定されています。



押出法ポリスチレンフォームはほとんど吸水性がないので断熱性能が低下しません。耐圧強度も20トン/㎡あるので外張り断熱や基礎断熱に適しています。

健康的な暮らしに  
欠かせない

## 快適な室内環境

快適な室内環境とは、全館の温度差をおさえた、ヒートショックの心配のない環境です。人体は室内の気温・湿度・気流・周壁面温度の影響を受け、暑さ寒さを感じます。室温が同じであれば壁、床、天井が暖かい（周壁面温度が高い）室内ほど人体は暖かいと感じます。寒さ対策では壁、床、天井を暖める暖房設備の方が効果的です。シックハウス対策として設ける24時間換気は寒冷地仕様の熱交換換気システムを設置します。給気側には縦型ダクトを設け床下や、壁内、天井裏を換気経路とします。また、暖房設備はヒートポンプを利用した床下エアコンを設置します。換気経路を利用して、1階および2階の室内をはじめ躯体の内部まで暖めます。



Low-E（特殊金属膜）を貼った複層ガラスで日中の日差しで暖められた室内の温度低下を抑えます。サッシは樹脂サッシのほか、樹脂とアルミの複合サッシも扱っています。



熱交換換気システム

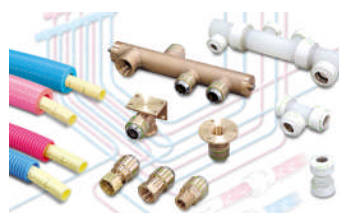


ヒートポンプ利用の床下エアコン

高断熱・高气密で  
維持管理費を緩和

## 凍結防止帯 不要

べた基礎による基礎断熱工法や、充填断熱工法と外張断熱工法との併用による高断熱・高气密の躯体の利点を生かせば、給湯・給水管を床下から立ち上げる寒冷地仕様にする事で凍結防止帯の必要がなくなります。又、さや管ヘッダ工法により将来の配管更新を容易にします。



あらかじめ配管しておいた「さや管」に柔軟性のある樹脂管を挿入し器具ごとに接続します。この樹脂管を引き抜くことで取り替えが可能になります。

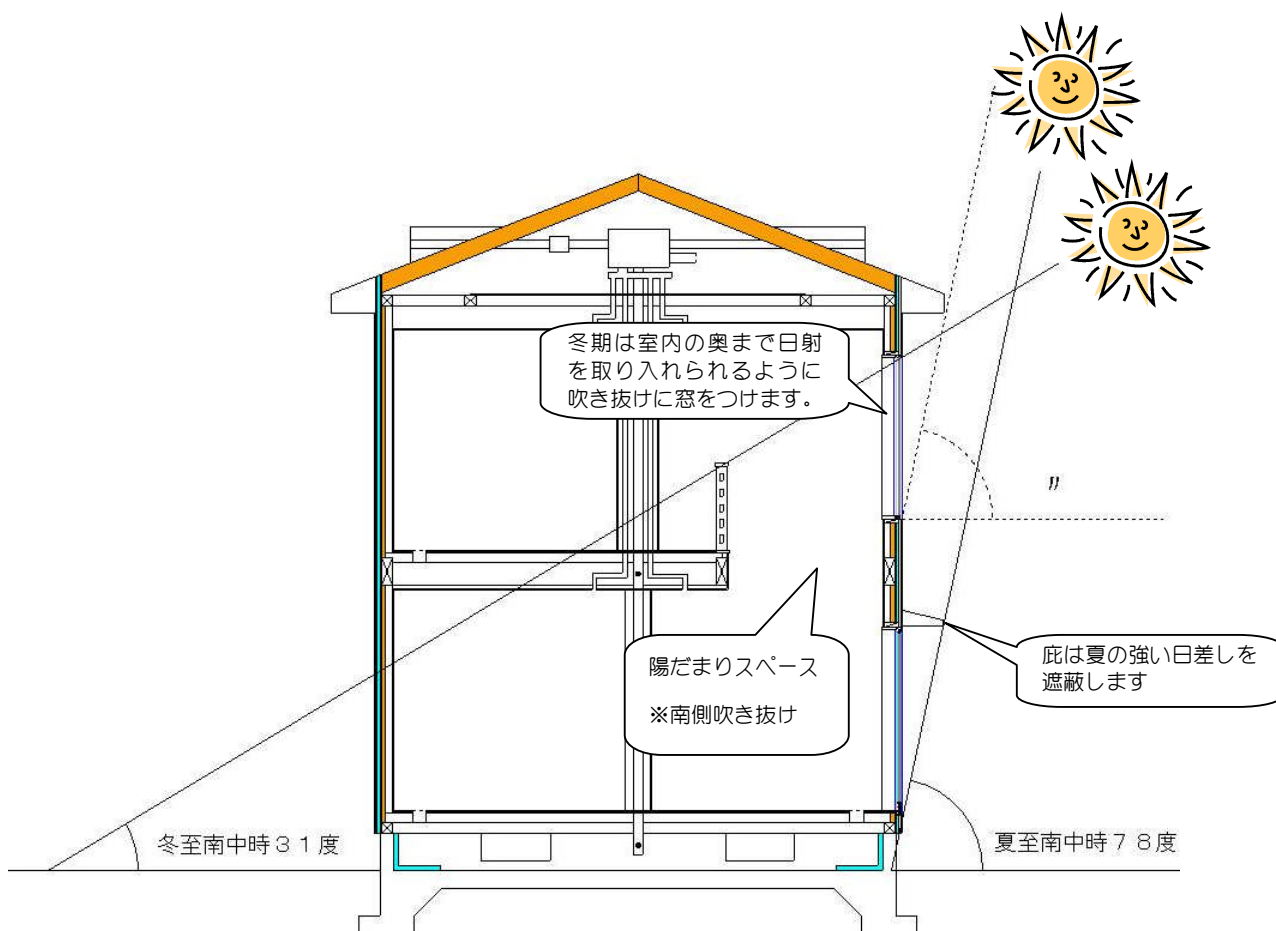
## POINT. 4

# 光熱費削減のための 設計と設備

家には年間を通じて快適な室内環境を居住者に提供できる機能がそなわっていることが重要です。冬期では太陽で温められた**屋根裏の熱を有効利用**するほか**床下エアコン**によって温められた空気を**躯体の内側**まで行きわたらせることで壁や床、天井の**表面温度を上げます**。室温が同じであれば壁や、床、天井が暖かい室内ほど人体は暖かいと感じることから暖房効率を上げるねらいがあります。その他、日射熱の利用方法としては**冬至や夏至の太陽高度**に応じて**庇の出幅**や**吹き抜けの窓の高さ**を決めます。

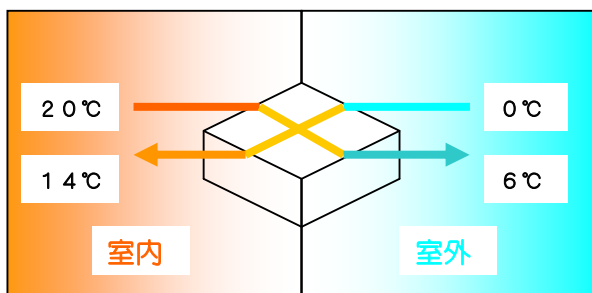
光熱費削減のための設計  
季節に応じた

## 日射の取り込みと遮蔽(しゃへい)



## ■熱交換換気システムについて

24時間換気に熱交換換気システムを設置します。熱交換換気とは換気の際に捨てられてしまう室内の暖かさや涼しさを再利用（熱回収）する省エネ換気システムです。給気・排気とも一度本体に集約されるので、点検・メンテナンスは一か所で済むほか、ダクトを縦置きにすることでダクト内部のメンテナンスを可能にします。



約70%の熱回収が可能で、例えば外気温が0℃で室内温度が20℃の時、熱を交換して14℃にして換気します。

## ■換気経路について

給気側の経路は、縦型ダクトから床下や壁内、天井裏の躯体内部を通り、各室の床面につけた換気口より給気されます。排気側の経路では、天井や壁につけた排気口より排気されます。

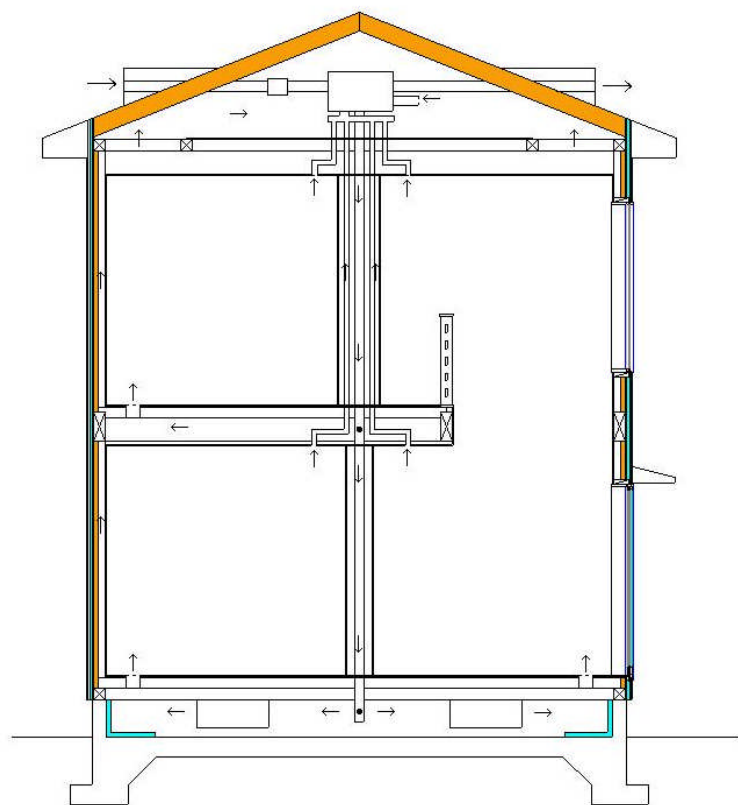
## ■暖房器具による暖気の対流について

冬期の暖房には床下エアコンを使用します。暖まった空気は床下換気口から室内に向かい、天井や壁の排気口から排気されます。又、躯体内部の換気経路にも暖気が行き渡ることによって躯体の内側から壁や床、天井を暖めます。24時間換気経路を有効利用した暖房計画です。

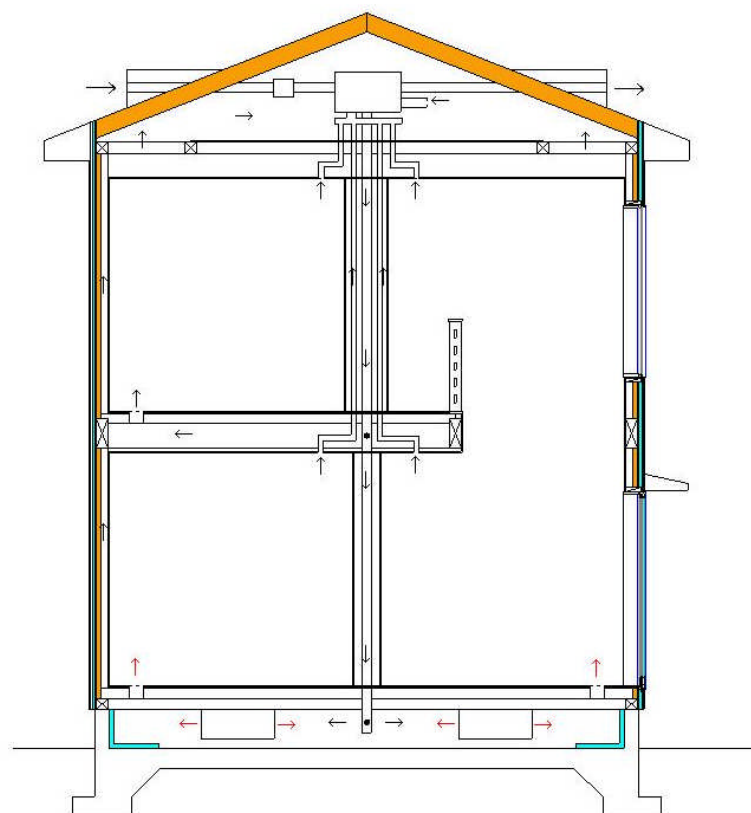
## ■光熱費削減のための施工および断熱性能の条件

- ①熱交換換気システムの周辺温度を快適に保つ  
→屋根に充填断熱材を施す  
(高性能グラスウール 16キロ 厚み200mm使用)
- ②換気用ダクトの曲がりやを極力減らす＝縦置き  
→圧力損失が減り省エネ運転につながる
- ③高断熱・高气密の躯体  
→外壁面：外張断熱と充填断熱の併用  
床下：基礎断熱

## 春・夏・秋



## 冬



## POINT. 5

# 暮らしの中の環境保全機能

四季を通してふりそそぐ太陽の光を電気に変える太陽光発電。オール電化と組み合わせるとあまった電気も売れてお得です。無尽蔵の自然のエネルギーである太陽光を使うことでエネルギー問題や環境問題に貢献できます。また、空気という最も身近にある自然を利用して大きなエネルギーを引き出す技術が、ヒートポンプです。気体は圧縮すると温度が上がり、反対に膨張すると温度が下がります。これがヒートポンプの原理です。もともとは冷蔵庫やエアコンに使われてきた技術ですが、給湯や暖房にも活用できるようになりました。1の電気エネルギーで3～6倍の熱エネルギーを発生させます。太陽光発電やヒートポンプを利用したエコキュートと家電品の利用でさらにお得感が増します。また、来るべき時代のため電気自動車の充電設備も備えます。

家庭充電用プラグ



給湯・キッチン・冷暖房など  
すべてにおいて火を使わない

## オール電化

オール電化では、調理や暖房器による室内での  
燃焼がないので、水蒸気の発生が抑えられます。  
カビの発生が抑えられて、快適に過ごせます。  
火を使わないため、直火の引火などの心配もあ  
りません。光熱費が高いと思われがちですが、  
クッキングヒーターなどの機器はエネルギー効  
率が高いので無駄な光熱費がかかりません。ガ  
スコンロに比べて外に逃げる熱が少ないという  
わけです。換気扇の汚れも少ないので掃除は大  
変楽になります。



石油を使わずCO<sub>2</sub>も発生しない  
「創エネルギー」

## 太陽光発電

### ■太陽光発電のしくみ

- ①屋根に設置したパネルで太陽の光を受けて、  
電気をつくります。
- ②発電された直流電力を交流電力に換えて、家  
庭で使えるようにします。
- ③発電した電力(交流)を各部屋に送ります。
- ④発電してあまった電力を売却できます。

### ■システム10年保証

毎日、長期間、使用するものだからシステム  
設置後、10年間無料で修理、または交換を  
行います。



様々な屋根形状に対応します



電気をつくる ⇒ 交流への変換 ⇒ 売電の表示

経済性と  
環境性能を兼ね備えた

## ヒートポンプ家電の利用

### ■エアコン

エアコンは12年前と比べ40%以上の省エネ  
性能が向上。暖房能力が大きくアップし、冷房  
はもちろん暖房としても普及しています。

### ■洗濯乾燥機

ヒートポンプ乾燥方式のドラム式洗濯乾燥機。  
ヒーター方式に比べエネルギー効率に優れてい  
ます。

### ■冷蔵庫

暮らしに身近なヒートポンプの代表。2002  
年にノンフロン化を達成し、現在も真空断熱の  
開発により、省電力化が進められています。

※省エネ機器のランキングがご覧になれます。  
詳細は(財)省エネルギーセンターのHPまで。  
ホームページアドレス <http://www.eccj.or.jp/>



省エネ性能をしめすラベルも  
参考になります。



## POINT. 6

### ユニバーサルデザインで

# お掃除もラクな住宅設備

年齢や障害の有無を問わずご家族の皆様が使いやすいユニバーサルデザインのバスルーム、キッチン、トイレや洗面台のご提案を致します。充実した収納スペースに加えお掃除が楽な形や機能について解説いたします。



# バスルーム

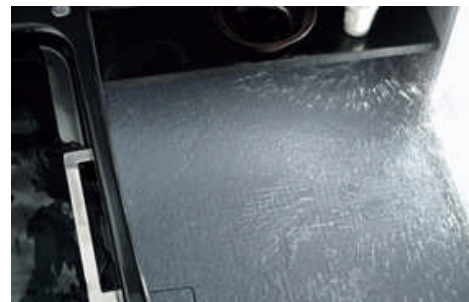


**浴槽の型**は全部で4種類。深い浴槽から足が伸ばせる浴槽、ユニバーサルデザインの浴槽など、4タイプから選べます。



## カラリ床

- ①ヒヤッとしない。
- ②濡れてもすべりにくい。
- ③ひざをついても痛くない。
- ④水はけがよい。



**魔法瓶浴槽**は温かさを保つうえ、省エネにも役立ちます。

**銀イオン水の散水**で排水口のヌメリやイヤなにおいを抑えます。



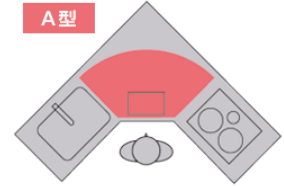
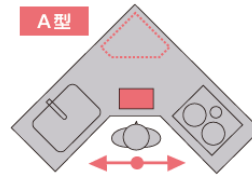
## ユニバーサルデザイン

- ①フラットな出入口。
- ②スクエア浴槽で腰かけながら入浴。
- ③またぎやすい高さの浴槽。
- ④洗面器置台で必要以上に前かがみにならない。
- ⑤タッチ水栓。

## 浴室暖房乾燥機

- ①冬のヒートショック対策に。
- ②浴室内が乾燥するのでカビの発生を防ぎます。
- ③洗濯物も乾かせます。

# キッチン



## A型プランのご提案

従来のL型にくらべ手前の作業スペースにゆとりが出来ました。動線も少なく楽になりました。座って作業できるプランもあります。



食器洗い乾燥機

カウンター体型シンクやフルフラットIHクッキングヒーターなど凹凸の少ないデザインにより、お掃除もしやすくなっています。



収納力のあるキャビネット



周辺ユニットも数多く取りそろえています。様々な組み合わせが可能です。

# トイレ



## トイレの設計ポイント

- ①手すりを設置します。
- ②収納スペースを計画します。
- ③室内暖房機能をもつけます。
- ④介助しやすい広さで設計します。
- ⑤手洗器を設置します。
- ⑦オートリモコンを使用します。



フチなし形状でお掃除ラクラク



オートリモコンの自動操作で、開く⇒脱臭⇒流す⇒閉じるがすべて自動。

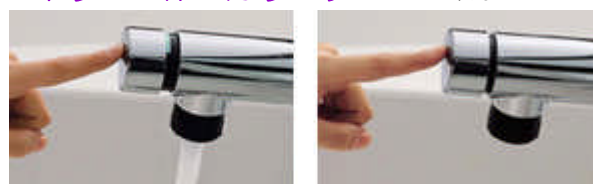
# 洗面所



座ってラクラク洗面化粧台



ポワルー体型カウンターでお掃除ラクラク。



●吐水時

●止水時

スイッチ付式水洗で操作も簡単。



収納スペースも充実。



車椅子にも対応。カウンターは立ち上り時の補助にもなります。

## POINT. 7

# 住宅性能表示制度の活用

**住宅性能表示制度**とは、構造の安定、火災時の安全、高齢者等への配慮など、住宅の性能について評価し、**住宅取得者に対して住宅の性能に関する信頼性の高い情報を提供するしくみ**をいいます。共通に定められた方法により住宅の性能を示し、それを第三者が確認することで、安心して住宅の取得ができることを目的としています。

### 住宅性能表示制度の 仕組み①

## 住宅性能の評価・表示

#### ■住宅の性能として表示すべき10項目と評価方法

- 1 構造の安定** 地震や風等の力が加わった時の建物全体の強さ  
◆評価方法：壁量、壁の配置のつりあい等
- 2 火災時の安全** 火災の早期発見のしやすさ 建物の燃えにくさ  
◆評価方法：感知警報装置の設置、延焼の恐れのある部分の耐火時間等
- 3 劣化の軽減** 建物の劣化（材木の腐朽等）のしにくさ  
◆評価方法：防腐・防蟻措置、床下・小屋裏の換気等
- 4 維持管理への配慮** 排水管・給水管・給湯管・ガス管の点検・清掃・補修のしやすさ  
◆評価方法：地中埋設管の配管方法等
- 5 温熱環境** 暖冷房時の省エネルギーの程度  
◆評価方法：躯体・開口部の断熱等
- 6 空気環境** 内装材のホルムアルデヒド放散量の少なさ及び換気措置  
◆評価方法：居室の内装材の仕様、換気措置等
- 7 光・視環境** 日照や採光を得る開口部面積の多さ  
◆評価方法：居室の床面積に対する開口部面積の割合
- 8 音環境** 居室のサッシ等の遮音性能  
◆評価方法：サッシ等の遮音等級
- 9 高齢者等への配慮** バリアフリーの程度  
◆評価方法：部屋の配置、段差の解消、階段の安全性、手すりの配置、通路・出入口の幅員等
- 10 防犯** 開口部の進入防止対策  
◆評価方法：戸および錠、サッシおよびガラス、雨戸等の侵入防止対策

#### 《表示の方法》

多くの表示事項は2～5段階の**等級**で性能の水準を表示します。等級は、数字が大きいほど、性能が高いことを意味します。等級で表示しない事項もあります。「構造の安定」の「基礎の構造」のように、基礎の構造等を直接**記入**するもの、「光・視環境」のように計算結果を数値で直接**記入**するもの、「空気環境」の「換気対策」のように、換気方法等を**選択**するものがあります。

## ■自己評価と第三者のチェック

大井住建では設計段階で住宅の性能として表示される10項目に対しての評価をおこなった上で、第三者機関である**登録住宅性能評価機関**に住宅の性能評価を希望するむねの申請をします。評価機関は、設計図書等に基づいて住宅の性能を評価し、**設計住宅性能評価書**（＝設計段階の性能の証明書）を交付します。さらに、評価機関は、施工段階と完成時に住宅の検査をおこない、性能が確実に達成されているかを評価し、**建設住宅性能評価書**（＝完成段階の性能の証明書）を交付します。

### 【当社依頼の住宅性能評価機関】

財団法人 長野県建築住宅センター 本所  
〒388-8006  
長野市篠ノ井御幣川306-1  
TEL 026-290-5070  
FAX 026-290-5080

財団法人 長野県建築住宅センター上田事務所  
〒386-0025  
上田市天神4丁目17-3（金井MSTYビル2階）  
TEL 0268-28-5252  
FAX 0268-28-5262

## ■住宅取得者の利益保護

設計住宅性能評価書を添付して住宅の契約を交わした場合などは、その記載内容（住宅性能）が契約内容として保障されます。

### 住宅性能表示制度の 仕組み②

## 性能評価された住宅に関する紛争処理

万一、性能評価された住宅について、住宅取得者と当社との間に紛争が生じた場合には、弁護士や建築の専門家が紛争処理にあたる**指定住宅紛争処理機構**を利用することにより、**少ない負担で、迅速・円滑な解決**に役立てることができます。指定紛争処理機関は、完成段階で性能評価され、**建設住宅性能評価書**が交付された住宅のみの紛争を扱います。また、**性能に関する紛争だけでなく、契約に関する様々な紛争処理**を行います。

### 【指定住宅紛争処理機関】

長野県住宅紛争審査会  
〒380-0872  
長野市妻科432（長野県弁護士会館内）  
TEL 026-238-8825  
FAX 026-232-3653



### 住宅性能表示制度の 活用にあたって

## 性能表示等級と当社標準仕様の比較

住宅性能表示制度では、表示すべき事項に、大きく分けて**10の区分**が設けられていることはご説明いたしました。この10の区分のうち「構造の安定」、「火災時の安全」、「空気環境」、「光・視環境」の4つは、さらにいくつかの事項にわかれています。また、「音環境」と空気環境の中の「室内空気中の化学物質の濃度の実測」の2つは希望される方だけが性能評価を受ける**選択項目**です。それ以外は**必須評価項目**です。

当社では「構造の安定」、「劣化の軽減」、「維持管理への配慮」、「温熱環境」、「空気環境」において**最高等級**となるよう**自社設計**いたします。

その他の区分において更に住宅性能の向上や評価を受けたい事項があればご希望に応じます。

なお、住宅性能表示制度の詳細については、住宅性能評価機関等連絡協議会のホームページをご覧ください。

ホームページアドレス <http://www.hyouka.gr.jp/index.html>

## POINT. 8

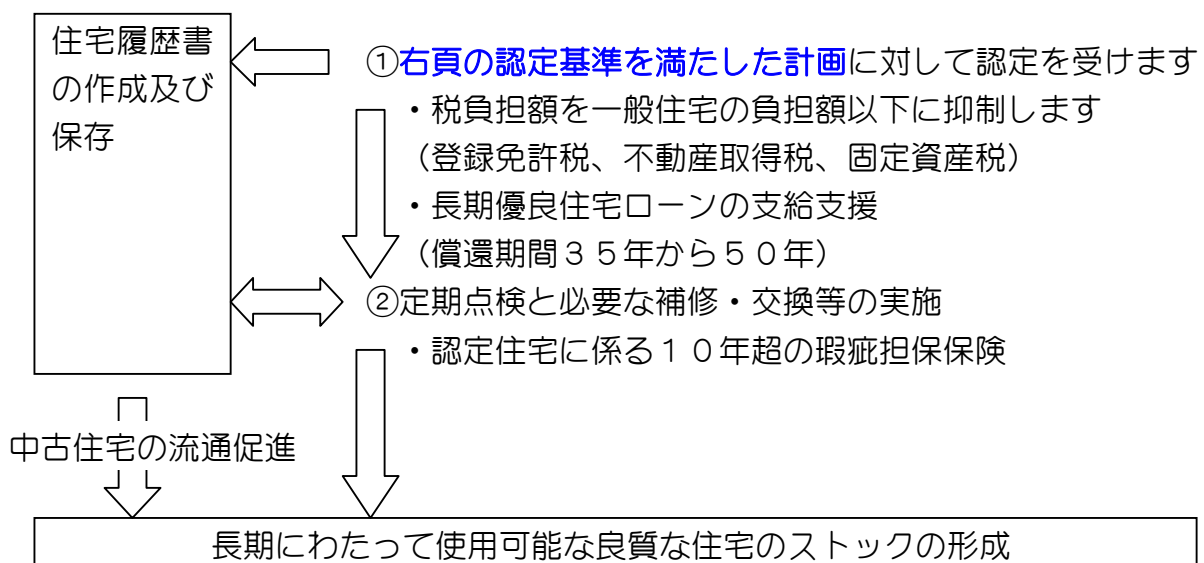
# 住宅の長寿命化に向けた取り組み

これからの社会は、人口・世帯数ともに減少していくことが予想され、住宅市場もこれまでの開発圧力を失い、まだ使える住宅が取り壊される例は減少していくと考えられます。今ある**住宅の利用価値を高め長く使用すること**が求められる市場へと変化していくと考えられます。そこで大井住建では**建築する住宅**においての**長寿命化**に取り組んでまいります。

### 【長期優良住宅の認定制度の活用】

長期にわたり良好な状態で使用するための措置がその構造及び設備について講じられた優良な住宅（**長期優良住宅**という）の認定制度があります。

〈認定とメリット〉



長寿命化に向けた取り組み  
認定基準を満たした計画①

## 構造躯体と内装・設備の性能

■構造躯体の耐震性

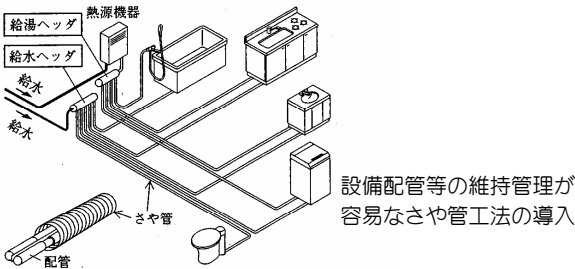
大規模な地震の後、必要な補修により使用を可能にする構造体を構築。→**耐震等級3**

■構造躯体の耐久性

数世代にわたり使用可能な構造躯体を構築。  
→**劣化対策等級3**に加え床下及び小屋裏への**点検口の設置、床下空間の確保(330mm以上)**

■内装・設備の維持管理の容易性

躯体に比べて対応年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・更新)を容易に行うことを可能にします。→**維持管理等級3**



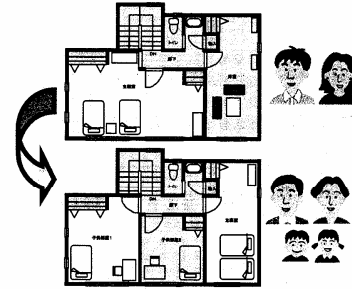
■必要な断熱性能等の省エネルギー性能を確保

→**省エネルギー対策等級4**

■変化に対応できる空間の確保

居住者のライフスタイルの変化に応じて間取りの変化を可能にします。

(間取り変更のイメージ)



■住戸面積

良好な居住水準を確保するために必要な規模で計画します。(戸建住宅75㎡以上)

※ここで言っている等級は住宅性能表示制度の最高等級を示しています。当社では、この最高等級になるよう自社設計いたします。

長寿命化に向けた取り組み  
認定基準を満たした計画②

## 計画的な維持管理

構造躯体

基礎・床組・壁組・小屋組	75年～
10年目の定期点検を実施し、当社が必要と認めたメンテナンス工事(有料)を、当社施工により実施して頂いた場合さらに10年の延長保証をいたします。又、20年目以降については定期点検を通して、必要な補修工事を行いながら末永く見守ります。	

外廻り

開口部/サッシ・玄関ドア	30年
(部品：戸車・ビート・クレセント等) 5年毎に定期点検 30年前後に部品交換	

設備機器など

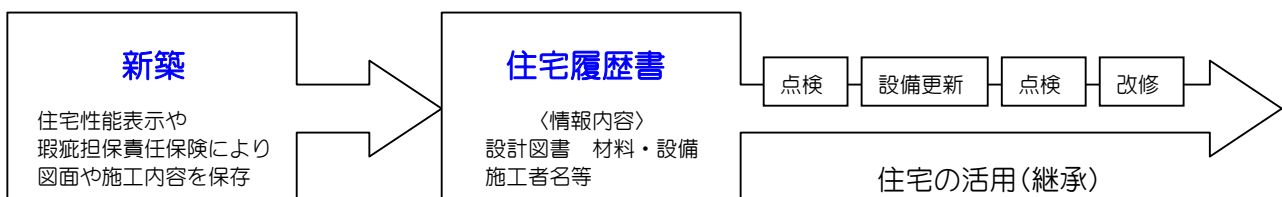
システムバス	30年
(部品：壁・床・天井取り合い部、配管貫通部のシール) 5年毎に定期点検 10年毎に部品交換 30年前後に本体交換	

給水・給湯管、排水管	30年
5年毎に定期点検 30年前後に部品交換	

※上記の定期点検の他、地震時及び台風時の臨時点検も実施致します。又、劣化の状況に応じて維持保全の方法も随時見直します。

長寿命化に向けた取り組み  
認定基準を満たした計画③

## 住宅履歴情報の蓄積・活用



## POINT. 9

# 住宅瑕疵担保責任保険 について

「特定住宅瑕疵担保責任の履行に関する法律」（住宅瑕疵担保履行法という）では、所有者となる買主または発注者に**新築住宅**を引き渡す「**建設業者**」や「**宅建業者**」に対し**資力確保**を義務付けていることは、このカタログの前段でご説明しております。ここではその資力確保のために加入する**保険**についてご説明いたします。なお、建設業許可を受けた建設業者を請負業者（請負人）として、請負業者（請負人）と発注者との間のケースに限って説明しています。

資力確保のための  
保険について①

## 保険の概要と保険法人

### ■保険の概要

申し込み先	: 国土交通大臣が指定した「住宅瑕疵担保保険法人」
保険料	: 個々の指定保険法人が設定
支払われる保険金の上限	: 2,000万円以上
てん補率	: ①売主等へは80%以上 : ②売主倒産時に買主等へは100% : 例 1,000万円の補修額が必要な場合の保険金支払額 ①の場合の保険金支払額: $(1,000万円 - 10万円[※]) \times 80\% = 792万円$ ②の場合の保険金支払額: $(1,000万円 - 10万円[※]) \times 100\% = 990万円$ ※ 免責金額（戸建住宅の場合）
対象となる費用	: ①補修に要する直接費用 : ②調査費用（補修金額の10%または10万円のいずれか高い金額 ただし、実額または50万円のいずれか小さい方を限度） : ③仮住居・移転費用（50万円を限度） : その他、保険法人によっては、求償権保全費用や訴訟費用が対象になります。

### ■住宅瑕疵担保保険法人一覧（平成21年1月31日現在）

(株)住宅あんしん保険	TEL03-3516-6333	URL	<a href="http://www.j-anshin.co.jp/">http://www.j-anshin.co.jp/</a>	保険商品名	あんしん住宅瑕疵保険
(財)住宅保証機構	TEL03-3584-6631	URL	<a href="http://www.how.or.jp/">http://www.how.or.jp/</a>	保険商品名	まもりすまい保険
(株)日本住宅保証検査機構	TEL03-3635-3655	URL	<a href="http://www.jio-kensa.co.jp/">http://www.jio-kensa.co.jp/</a>	保険商品名	J10わが家の保険
(株)ハウスジーメン	TEL03-5408-8486	URL	<a href="http://www.house-gmen.com/">http://www.house-gmen.com/</a>	保険商品名	住宅瑕疵担保責任保険
ハウスプラス住宅保証(株)	TEL03-5777-1835	URL	<a href="http://www.houseplus.co.jp/">http://www.houseplus.co.jp/</a>	保険商品名	ハウスプラスすまい保険

■保険法人ごとの保険料（検査料を含む）の例／戸建住宅床面積120㎡の場合（平成21年1月13日現在）

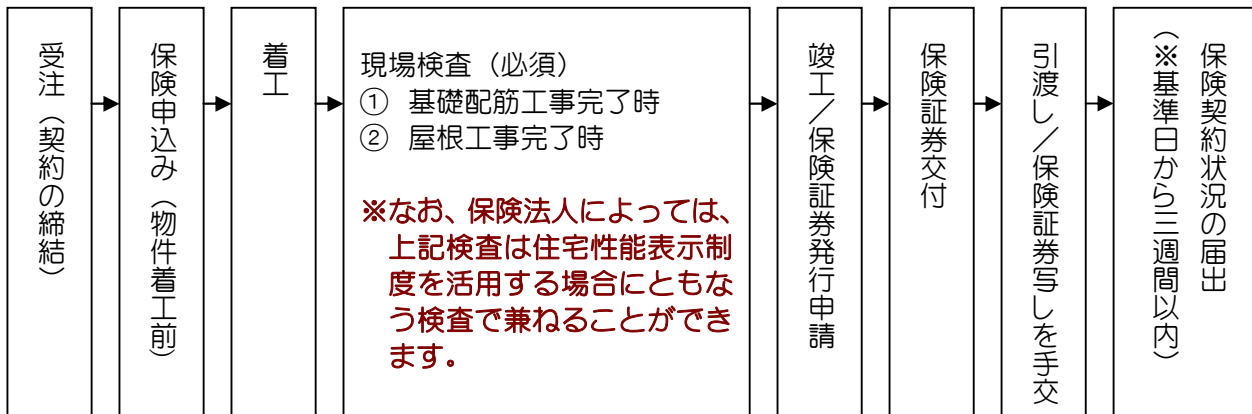
(株)住宅あんしん保険	74,350円
(財)住宅保証機構	78,230円
(株)日本住宅保証検査機構	79,015円
(株)ハウスジューメン	91,960円
ハウスプラス住宅保証(株)	67,000円

※住宅性能を評価する登録住宅性能評価機関となっている保険法人もあり、当該保険法人へ依頼した場合は、性能評価の申請と保険を抱き合わせることで保険料に係る検査料の一部を性能評価申請料に充当することができます。

資力確保のための  
保険について②

手続きの流れ

■請負契約の場合の受注（契約の締結）から注文者への引渡し等までの流れ



※請負業者は保険申込みから保険証券交付までの間に、発注者に対して重要事項の説明をして確認シートを保険法人へ提出する。

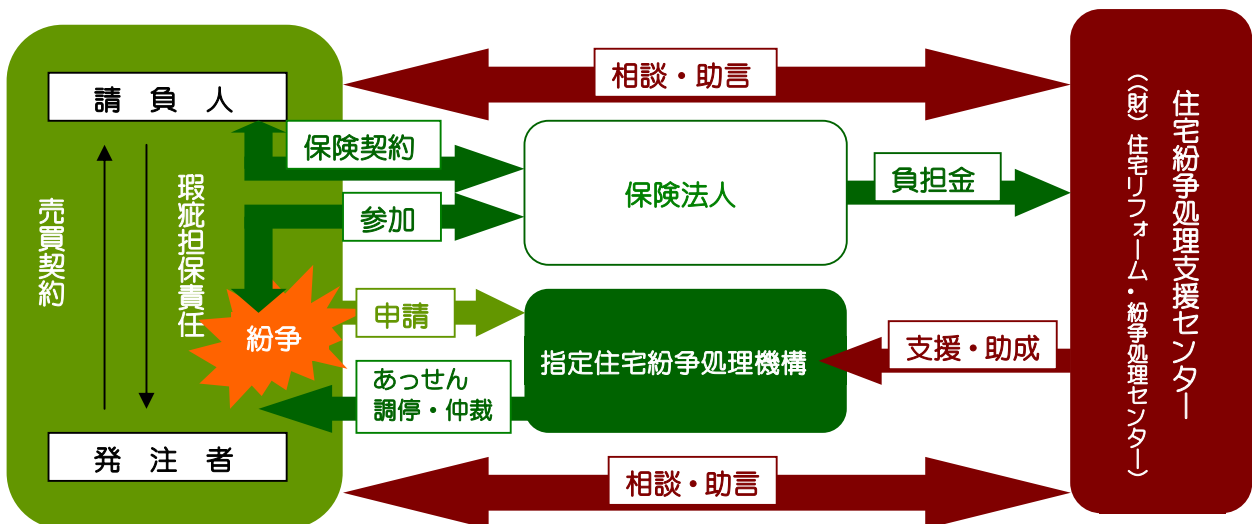
※請負業者による保険契約状況の届出の基準日：3月31日／9月30日（毎年）

資力確保のための  
保険について③

紛争処理体制

住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅の請負人とその発注者との間で紛争が生じた場合、消費者保護の観点から住宅専門の紛争処理機関において紛争処理が受けられる体制になっています。具体的には、請負人または発注者が「指定住宅紛争処理機関（住宅紛争審査会）」に申請して、「あっせん」、「調停」または「仲裁」を受けることができます。この紛争処理のために申請者または相手方が負担する費用は、原則として申請手数料のみであり、申請手数料は1万円です。

■紛争処理体制の概略図



# POINT. 10

# 社内および第三者機関の検査と評価

大井住建では設計・施工・工事監理の一貫請負により、**随時、社内検査**を実施するほか、**CASBEEすまい[戸建]**により、家がどれほど環境にやさしいかという**エコ度を評価**します。また、住宅性能表示制度の活用にとまなう公的第三者機関による**設計段階の評価と施工段階・竣工段階の検査と評価**を受けることとなります。

## 【各種評価書】

### CASBEE™ すまい[戸建] | 評価結果 |

The image shows a detailed CASBEE evaluation report. It includes a table of building information, a star rating (3 stars), and several charts: a radar chart for overall performance, a bar chart for individual items, and a bar chart for energy efficiency. The report is titled 'CASBEE™ すまい[戸建] | 評価結果 |'.

This is a '設計住宅性能評価' (Design Residential Performance Evaluation) form. It features a house icon and the text '住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく' (Law for the Promotion of the Improvement of Residential Quality, Article 5, Paragraph 1). The title is '設計住宅性能評価 (一戸建ての住宅)'. It includes a table for '評価書交付年月日' (Evaluation Book Issuance Date) and '評価員氏名' (Evaluator Name).

This is a '建設住宅性能評価書' (Construction Residential Performance Evaluation Book) form. It features a house icon and the text '住宅の品質確保の促進等に関する法律 第5条第1項に基づく' (Law for the Promotion of the Improvement of Residential Quality, Article 5, Paragraph 1). The title is '建設住宅性能評価書 (一戸建ての住宅(新築住宅))'. It includes a table for '評価書交付年月日' (Evaluation Book Issuance Date) and '評価員氏名' (Evaluator Name).

自社物件のすべては設計から施工までを請負うので、随時、社内検査をおこない、引き渡し時には工事監理用に撮影した写真はすべてお渡ししております。また(財)建築環境・省エネルギー機構の開発したCASBEE(建築物総合環境性能システム)により戸建住宅の総合的な環境性能を、戸建住宅自体の環境品質と、戸建住宅が外部に与える環境負荷の2つに分けて評価します。

※詳細は(財)建築環境・省エネルギー機構HPまで  
ホームページアドレス <http://www.ibec.or.jp>

